

**KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN  
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU**

**9 Mayıs 2024**

**Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı**

## İÇİNDEKİLER

A. GİRİŞ.....	3
B. TANIMLAR.....	3
C. RAPORA ESAS TEŞKİL EDEN BELGELER .....	4
D. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	4
1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş.....	4
2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler .....	5
2.1. Kuruluş.....	5
2.2. Faaliyet Alanı.....	5
2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri.....	6
2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam.....	6
2.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı .....	7
E. D YATIRIM'IN FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ.....	7
1. Genel Olarak.....	7
2. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi .....	7
2.1. Kuruluş.....	7
2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri.....	8
2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam.....	8
2.4. Fon Kullanıcısı'nın Yetkili Organ Kararı.....	9
F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ.....	9
G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI .....	10
H. SONUÇ .....	10

65.67.

## A. GİRİŞ

D Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından, D Yatırım Bankası Anonim Şirketi'nin Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, 1.000.000.000 TL'lik İhraç Tavanı içinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere çeşitli tür, vade ve koşullarda **Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası (Sukuk)** ihraç edilmesi hedeflenmektedir.

İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin olarak hazırlanan işbu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nde yer alan EK-1 madde 16 uyarınca yurt içinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması kapsamında hazırlanmıştır.

## B. TANIMLAR

- BDDK** : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nu ifade eder.
- Bankacılık Kanunu** : 1 Kasım 2005 tarih ve 25983/1 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5411 sayılı Bankacılık Kanunu
- D Yatırım veya Fon Kullanıcısı** : D Yatırım Bankası Anonim Şirketi'ni ifade eder.
- İhraca İlişkin Sözleşmeler** : İhracın gerçekleştirilmesine yönelik olarak VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında imzalanmış/imzalanacak olan:  
(i) Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi'ni,  
(ii) Yönetim Sözleşmesi'ni,  
(iii) Garanti Sözleşmesi'ni,  
(iv) Sertifika Hüküm ve Koşulları'nı,  
(v) Gider Sözleşmesi'ni  
(vi) Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları'nı  
ve zaman zaman VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında İhraca ilişkin olarak imzalanacak diğer sözleşme ve taahhütleri ifade eder.
- İhraç** : İhraç Programı çerçevesinde gerçekleştirilecek Kira Sertifikası tertip ihraçlarını ifade eder.
- İhraç Belgesi** : Halka arz edilmeksizin gerçekleştirilecek İhraçlarda Sertifikaların niteliği ve satış şartları hakkında bilgileri içeren SPK tarafından onaylanmış belgeyi ifade eder.
- İhraç Tavanı** : 1.000.000.000 TL tutarındaki, Sertifikalar'ın İhraç Belgesi'nin geçerlilik süresi boyunca satışı yapılabilecek azami nominal değerini ifade eder.
- İhraç Tutarı** : Sertifikaların İhracı neticesinde elde edilecek olan tutarı ifade eder.
- İhraç Programı** : İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca SPK, BDDK ve ilgili diğer kurumlardan alınacak izin ve onaylar doğrultusunda gerçekleştirilebilecek olan toplam İhraçlar ve İhraç Tavanı'nı havi programı ifade eder.
- Kira Sertifikası veya Sertifika veya Sukuk** : VKŞ'nin ihraççısı, D Yatırım'ın Fon Kullanıcısı ve VKŞ'nin vekili olarak yer alacağı, Fon Kullanıcısı'nın bağlı olduğu yasal düzenlemelere ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'de yer verilen İslami Finans İlke ve Esasları (Faizsiz Finans İlkeleri)'ne uygun Varlık ve Haklardan oluşan portföyün teşkili ve söz konusu portföyün, vekil sıfatıyla Fon Kullanıcısı tarafından kendi adına ve VKŞ lehine yönetilmesinden elde edilecek gelirlere dayalı olarak, Tebliğ'in 6'ncı maddesi hükümleri çerçevesinde, çeşitli tür ve vade ve tertiplerde ihraç edilecek **Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikalarını** ifade eder.
- Rapor** : İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin bu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu'nu ifade eder.



- Sertifika Gelirleri veya Gelir** : VKŞ tarafından Yönetim Sözleşmesi kapsamında Fon Kullanıcısı'ndan beklenen ve Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen Sertifika Gelir Oranı'na tekabül eden orandaki gelirdir.
- SPK** : Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
- SPKn** : 30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ifade eder.
- Tebliğ** : 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'ni ifade eder.
- TTK** : 14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu ifade eder.
- Varlık ve Haklar** : İhraca ilişkin sözleşmeler çerçevesinde Fon Kullanıcısının kendi hesabına ve işbu Kira Sertifikası ihracında vekili olarak hareket ettiği VKŞ lehine İslami Finans ilke ve esasları çerçevesinde yöneteceği, Kira Sertifikası ihracının dayanak varlığını teşkil eden, alım ve tedarikleri VKŞ'nin gerçekleştireceği Kira Sertifikası ihracından sağlanan İhraç Tutarı ile fonlanıp faizsiz katılım bankacılığı ve katılım finans bankacılık ve finans sektöründeki faaliyetleri çerçevesinde müşterilerinin; "ticari yatırımları, hammadde-makine-teçhizat ve diğer üretim girdilerinin alımı ve kiralınması, ihracat-ithalât işlemleri, işletme sermayesi ihtiyaçları, üretim tesisi-fabrika kurulumları ve bu amaçla bina-arazi alımları ile gayrimenkul projelerinin finansmanı faaliyetlerinden oluşan, işbu faaliyetlerin finansman ve yönetiminden elde edilmesi beklenen, üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayan menfaat, gelir, varlık ve haklardan oluşan Varlık Portföyü'nü ifade eder.
- VKŞ veya İhraççı** : D Varlık Kiralama Anonim Şirketi'ni ifade eder.

### C. RAPORA ESAS TEŞKİL EDEN BELGELER

Kira sertifikalarının ihracına ilişkin olarak hazırlanan Rapor'un içeriğinde, aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler esas alınmıştır:

1. VKŞ'nin esas sözleşmesi,
2. VKŞ'nin 06.05.2024 tarih ve 2024/02 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
3. Fon Kullanıcısı'nın esas sözleşmesi,
4. Fon Kullanıcısı'nın 25.04.2024 tarih ve 2024/120 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
5. Fon Kullanıcısı'nın, JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından düzenlenen 18.03.2024 tarihli derecelendirme notu,
6. İhraca İlişkin Sözleşmeler'in taslak metinleri.

### D. VKŞ'NİN İHRAÇCI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

SPKn 61(1) hükmüne göre; "Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçlarıdır."

SPKn madde 61(2) hükmüne göre ise "Varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır."

6.0.67.



Tebliğ madde 3(1)(h) hükmüne göre ise kira sertifikası “Her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymeti” ifade etmektedir.

Yukarıda yer alan ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kira sertifikaları sadece varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilebilir.

## 2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

### 2.1. Kuruluş

VKŞ, Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunmak üzere 22.02.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 1009421 ticaret sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ'nin merkezi Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. Trump Tower Blok No:12 İç Kapı No:32 Şişli/İstanbul'dur.

### 2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'nin esas sözleşmenin “Amaç ve Konu” başlıklı 3'üncü maddesi çerçevesinde VKŞ, SPKn ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. VKŞ, amacı doğrultusunda sınırlayıcı olmamak üzere başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütmektedir.

- a) Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,
- b) Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- c) Varlık veya hakları satın alarak sermaye piyasası mevzuatında belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanını sağlamak,
- d) Münhasıran veya başka ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,
- e) İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri veya yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- f) Sahip olduğu varlık ve hakları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin olağan ifası amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,
- g) Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine, doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilere verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,
- h) Kira sertifikası ihracının gerektirmesi halinde vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları Kaynak Kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,
- i) Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak ve satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeleri düzenlemek,
- j) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak,
- k) Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/aracı kuruluşlar, danışmanlar ve üçüncü kişilerle sözleşmeler akdetmek, maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü ticari anlaşmalara ve düzenlemelere taraf olmak,



Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatının izin verdiği her türlü işlemleri gerçekleştirmek ve faaliyetlerde bulunmak.

### 2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

VKŞ'nin çıkarılmış sermayesi, beheri 1 TL değerinde 250.000 adet paya ayrılmış toplam 250.000 TL değerindedir ve tamamı nakden ödenmiştir. VKŞ'nin sermayesindeki paylar gruplara ayrılmamış olup tamamı nama yazılıdır.

VKŞ'nin pay defteri uyarınca güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Payın İtibari Değeri (TL)	Pay Sahipliği Oranı (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
D Yatırım Bankası Anonim Şirketi	1	100	250.000	250.000
<b>TOPLAM</b>		<b>100</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>

### 2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam

VKŞ'nin esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 11'inci maddesi uyarınca VKŞ'nin işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 3 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim kurulu süresi 1-3 yıl arasındadır.

VKŞ'nin esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulunun Yapısı ve Toplantıları" başlıklı 12'nci maddesi uyarınca Tebliğ hükümleri uyarınca en az bir yönetim kurulu üyesinin SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur.

VKŞ'nin güncel yönetim kurulu aşağıdaki kişilerden oluşmaktadır:

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi/Unvanı	Seçildiği Tarih*	Görev Süresi
Hulusi Horozoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	22.02.2024	22.02.2027 tarihine kadar
Fuat Tolga Kısakürek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	22.02.2024	22.02.2027 tarihine kadar
Bilge Levent	Yönetim Kurulu Üyesi	22.02.2024	22.02.2027 tarihine kadar
Tuğba Ersoylu	Yönetim Kurulu Üyesi	22.02.2024	22.02.2027 tarihine kadar
Şinasettin Atalan	Yönetim Kurulu Üyesi	22.02.2024	22.02.2027 tarihine kadar
Işıl Gürbüz	Yönetim Kurulu Üyesi	22.02.2024	22.02.2027 tarihine kadar
Ayşe Şebnem Tufan	Yönetim Kurulu Üyesi	22.02.2024	22.02.2027 tarihine kadar

(\* Yukarıdaki tabloda yer alan yönetim kurulu üyeleri, VKŞ'nin kuruluş ana sözleşmesinin 22.02.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilmesi ile VKŞ'nin kuruluşu esnasında atanmışlardır.

VKŞ'nin esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulunun Yapısı ve Toplantıları" başlıklı 12'nci maddesi uyarınca yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmakta ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile almaktadır.

G.Ö.B.J.



VKŞ'nin 06.05.2024 tarih ve 2024/02 sayılı yönetim kurulu kararı ile İhraç Programı kapsamında her türlü iş ve işlemleri yürütmek, İhraç Programı kapsamında belirtilen konularda ilgili her türlü değişikliği yapmak üzere VKŞ'nin imza yetkililerinden herhangi ikisinin birlikte hareket etmek üzere yetkilendirilmesine tüm yönetim kurulu üyelerinin oybirliği ile karar verilmiştir.

## 2.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikası İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı EK 1 Madde 3'e göre, "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK'ya iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, VKŞ Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmış VKŞ'nin 06.05.2024 tarih ve 2024/02 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca; VKŞ tarafından, Tebliğ çerçevesinde, D Yatırım'ın Fon Kullanıcısı ve/veya Kaynak Kuruluş olarak yer alacağı ve ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, 1 (bir) yılı aşmayacak çeşitli vadelerde ve yönetim sözleşmesine dayalı olarak 1.000.000.000 TL İhraç Tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt içinde kira sertifikası ihraç edilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK'nin ilgili hükümleri, VKŞ'nin esas sözleşmesi ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır.

## E. D YATIRIM'IN FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

### 1. Genel Olarak

Tebliğ madde 3/1(ç) hükmüne göre fon kullanıcıları; "Sahipliğe ve yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluşları, alım-satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık kiralama şirketinin vadeli olarak sattığı varlık veya hakkı alan kurucu niteliğini haiz şirketleri, ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarında girişimciyi ve ortak girişimin varlık kiralama şirketi dışındaki ortaklarını, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında meydana getirilecek eseri satın alan kişiyi veya yükleniciyi" ifade etmektedir.

İhraçlar, Tebliğ'in 6'ncı maddesinde öngörölmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

Bu nedenle, D Yatırım'ın yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında Fon Kullanıcısı olup olamayacağı değerlendirilmelidir.

Tebliğ Madde 3/1(ç) hükmüne göre, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcıları "kaynak kuruluşları" ifade etmektedir. Tebliğ madde 3/1(ğ) hükmüne göre ise kaynak kuruluş "... yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12'nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketleri" ifade etmektedir.

Tebliğ madde 12/1(a) hükmüne göre "bankalar" tarafından VKŞ kurulabilir.

D Yatırım, esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Bankacılık Kanunu'nun 4'üncü maddesinde belirtilen ve izin verilen (mevduat ve katılım fonu kabulü hariç) her türlü bankacılık işlemlerini yapmak, mevzuatın men etmediği her çeşit iktisadi, finansal ve ticari konularda teşebbüs ve faaliyetlerde bulunmak ve mevzuatın bankalar tarafından yapılmasına veya icrasına imkan verdiği bütün konularda iştirak etmek üzere İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 249961-5 ticaret sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuştur. Bu çerçevede D Yatırım'ın, Tebliğ'in madde 12/1(a) hükmünde anılan banka statüsünde olduğu için yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında Fon Kullanıcısı olarak yer almasında hukuken bir engel bulunmamaktadır.

### 2. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi

#### 2.1. Kuruluş

Fon Kullanıcısı, 22.06.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 249961-5 ticaret sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. Fon Kullanıcısı'nın merkezi Kuştepe Mah. Mecidiyeköy Yolu Cad. Trump Tower Blok No:12 İç Kapı No:32 Şişli/İstanbul'dur.



## 2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

Fon Kullanıcısı'nın çıkarılmış sermayesi, beheri 1 TL değerinde 200.000.000 adet paya ayrılmış toplam 200.000.000 TL değerindedir ve tamamı nakden ödenmiştir. Fon Kullanıcısı'nın sermayesindeki paylar gruplara ayrılmamış olup tamamı nama yazılıdır.

Fon Kullanıcısı'nın pay defteri uyarınca güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Doğan Şirketler Grubu Holding Anonim Şirketi	1		199.998.180	199.998.180
Doğan Enerji Yatırımları Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1		820	820
İlke Turistik Yatırımlar Anonim Şirketi	1		500	500
Neta Yönetim Danışmanlık Havacılık Hizmetleri Anonim Şirketi	1		250	250
Değer Merkezi Hizmetler ve Yönetim Danışmanlığı Anonim Şirketi	1		250	250
<b>TOPLAM</b>		<b>100</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>

## 2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlam

D Yatırım'ın esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Genel Müdür" başlıklı 12'nci maddesi uyarınca D Yatırım'ın yönetim kurulu, genel müdür dahil en az 5 kişiden oluşmaktadır. Bu esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 13'üncü maddesi uyarınca D Yatırım'ın işleri ve idaresi genel kurul tarafından TTK hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 5 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim kurulunun süresi 1-3 yıl arasındadır.

D Yatırım'ın güncel yönetim kurulu aşağıdaki kişi/kişilerden oluşmaktadır:

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Ahmet Vural Akışık	Yönetim Kurulu Başkanı	29.03.2023	29.03.2025 tarihine kadar
Çağlar Göğüş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	29.03.2023	29.03.2025 tarihine kadar
Aydın Doğan Yalçındağ	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023	29.03.2025 tarihine kadar
Ertunç Soğancıoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023	29.03.2025 tarihine kadar
Hulusi Horozoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023	29.03.2025 tarihine kadar
Mehmet Sırrı Erkan	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023	29.03.2025 tarihine kadar
Şinasettin Atalan	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023	29.03.2025 tarihine kadar
Vedat Mungan	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023	29.03.2025 tarihine kadar

D Yatırım'ın esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Toplantıları ve Nisap" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu toplanmakta ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile almaktadır.



Anılan esas sözleşmenin “Şirketin İdaresi ve Temsili” başlıklı 19’uncu maddesi uyarınca D Yatırım, yönetim kurulu tarafından idare, temsil ve ilzam edilmektedir. Bankacılık Kanunu, TTK ve ilgili mevzuatın genel müdür ile bölge ve şube müdürlerinin D Yatırım’ı temsil ve ilzama yetkili kılınmasına dair hükümler saklıdır. D Yatırım adına düzenlenen sözleşmelerin, taahhütnamelerin, belgelerin, dokümanların ve senetlerin muteber olabilmesi ve D Yatırım’ı ilzam edebilmesi için yönetim kurulunca derece, yer ve temsil ve ilzam yetkileri kararlaştırılarak ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilen en az iki imza yetkilisinin D Yatırım’ın unvan ve kaşesi altına vazedecekleri imzalarını taşıması şarttır.

Fon Kullanıcısı’nın 25.04.2024 tarih ve 2024/120 sayılı yönetim kurulu kararı ile İhraç Programı ile ilgili tüm konularda D Yatırım’ın imza yetkililerinden en az bir A Grubu imza yetkilisi ile bir B Grubu imza yetkilisinin herhangi bir sınırlama olmaksızın her türlü iş ve işlemin yerine getirilmesi için yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

#### **2.4. Fon Kullanıcısı’nın Yetkili Organ Kararı**

Fon Kullanıcısı’nın yönetim kurulu tarafından 25.04.2024 tarih ve 2024/120 sayılı yönetim kurulu kararı ile, Tebliğ hükümleri çerçevesinde, VKŞ aracılığıyla, D Yatırım’ın Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, 1 (bir) yılı aşmayacak çeşitli vadelerde ve yönetim sözleşmesine dayalı olarak 1.000.000.000 TL İhraç Tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt içinde kira sertifikası ihraç edilmesine karar verilmiştir.

#### **F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ**

İhraççı tarafından ihraç edilecek kira sertifikaları, Tebliğ’in 4. ve 6. maddelerinde düzenlenen “Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası” türünde olacaktır. Bu kapsamda imzalanması öngörülen sözleşme seti aşağıdaki sözleşmelerden oluşmaktadır:

- a. VKŞ İhraca Aracılık Sözleşmesi:** Fon Kullanıcısı’nın talebi ile İhraççı tarafından Tebliğ kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası ihracına ilişkin koşulların, VKŞ’nin vereceği İhraç Hizmetleri’nin ve tarafların sorumluluklarının belirlenmesine ilişkindir. VKŞ İhraca Aracılık Sözleşmesi ile aracılık ücreti, VKŞ tarafından bu kapsamda verilecek İhraç Hizmetleri, Kira Sertifikasının özet işleyişi ve yapısı, ihraç için ön koşullar belirlenmiştir.
- b. Yönetim Sözleşmesi:** İhraç Programı ve Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında Tebliğ’in 4/1 ile 6. maddesi hükümleri çerçevesinde yönetim sözleşmesine dayalı ihraç edilecek Kira Sertifikalarına esas Varlık ve Hakların, Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşulların belirlenmesine ilişkindir. Buna göre; VKŞ, İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde Fon Kullanıcısı adına, VKŞ lehine yönetmesi amacıyla sınırlı olmak ve Sertifika Gelirleri için İhraca İlişkin Sözleşmeler tahtında belirlenen Sertifika Gelir Oranı/Getiri Oranı’nın altında işlem yapmamak şartıyla Fon Kullanıcısı’nı vekil tayin etmiştir.
- c. Garanti Sözleşmesi:** Tebliğ’in 6. maddesi çerçevesinde yönetim sözleşmesine dayalı Kira Sertifikası ihraçlarında Fon Kullanıcısı tarafından, Yönetim Sözleşmesi’ne konu Varlık ve Haklar’ın VKŞ lehine yönetilmesi sonucunda üçüncü kişiler nezdinde doğan alacakların Fon Kullanıcısı tarafından vadesinde, tam ve eksiksiz olarak tahsil edilmesi için gerekli özenin gösterileceğinin VKŞ lehine garanti edilmesidir.
- d. Sertifika Hüküm ve Şartları Belgesi:** Sertifika Hüküm ve Şartları’nın konusu, İhraç Programı çerçevesinde ihraç edilecek Sertifikaların halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satışında Sertifikalar’ın hüküm ve şartlarının belirlenmesidir. Sertifika Hüküm ve Şartları, Temel Hüküm ve Koşullar’ın ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır.
- e. Gider Sözleşmesi:** İhraç Programı çerçevesinde ve İhraca İlişkin Sözleşmeler’den veya ifasından kaynaklanan tüm vergi, SPK ve Yatırımcı Tazmin Merkezi ücreti ve diğer yükümlülükler ile Varlık ve Hakların değerlendirilmesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dâhil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin koşulların belirlenmesine ilişkindir. Bu doğrultuda Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi’ne ilişkin giderler, İhraca İlişkin Sözleşmeler ve İhraç Programı’na ilişkin giderler, danışmanlık hizmetleri giderleri, mahkeme ve dava masrafları ile cezalara ilişkin giderler, VKŞ



temsilcisi ve çalışanları tarafından yapılan giderler ve vergilere ilişkin giderler bakımından belirlemeler yapılmıştır.

- f. **Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşullar:** VKŞ tarafından, D Yatırım'ın Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ kapsamında, SPK tarafından onaylanması beklenen İhraç Belgesi ile verilmiş olan 1.000.000.000 TL'lik İhraç Tavanı ile sınırlı olarak, çeşitli tür, vade ve koşullarda ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin oluşturulacak İhraç Programına ilişkin temel hüküm ve koşulların belirlenmesine ilişkindir. Taraflar, İhraç Programı çerçevesinde gerçekleştirilecek her İhraç öncesinde, ihraç türüne ve yapısına bağlı olarak bu Sözleşme ekinde yer alan İhraca İlişkin Sözleşmeler'den gerekli olanları akdederler.

## G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI

Rapor'a konu olan sertifikalar, Tebliğ'in 6. maddesi tahtında düzenlenmiş olan Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikaları türünde ve halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilecektir. Kira sertifikalarının ihraç yapısını gösteren tablo Ek-1'de sunulmaktadır. Rapora konu olan ihracın yapısı özetle şu şekildedir:

1. VKŞ, ihraççı kuruluş olarak, Sukuk ihracını gerçekleştirir.
2. VKŞ, ihraçtan elde edeceği İhraç Tutarını ("İhraç Tutarı") Sukuk yatırımcılarından tahsil eder.
3. VKŞ, tahsil ettiği İhraç Tutarını, İslâmi Finans ilke ve esaslarına uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere vekil tayin etmiş olduğu ve bu işlemde Fon Kullanıcısı olarak yer alan D Yatırım'a aktarır.  
Aktarılan İhraç Tutarı, Sukuk Yatırımcılarının Fon Kullanıcısı'nın İslâmi Finans ilke ve esaslarına uygun olarak gerçekleştireceği, Kira Sertifikası ihracının dayanak varlığını teşkil eden, alım ve tedarikleri VKŞ'nin gerçekleştireceği Kira Sertifikası ihracından sağlanan İhraç Tutarı ile fonlanıp faizsiz katılım bankacılığı ve katılım finans bankacılık ve finans sektöründeki faaliyetleri çerçevesinde müşterilerinin; "ticari yatırımları, hammadde-makine-teçhizat ve diğer üretim girdilerinin alımı ve kiralanması, ihracat-ithalât işlemleri, işletme sermayesi ihtiyaçları, üretim tesisi-fabrika kurulumları ve bu amaçla bina-arazi alımları ile gayrimenkul projelerinin finansmanı faaliyetlerinden oluşan, işbu faaliyetlerin finansman ve yönetiminden elde edilmesi beklenen, üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayan menfaat, gelir, varlık ve haklardan oluşan Varlık Portföyü'nün oluşturulması ve söz konusu bu Varlık Portföyü'nün müşterilere satılmak suretiyle elde edilecek gelirler üzerinde, sahip oldukları Sukuk Payları oranında belirli bir getiri elde etme haklarını temsil edecektir.
4. Fon Kullanıcısı, Sertifika Sahipleri'ne ödenmek üzere, VKŞ'ye dönemsel getiri ödemesi yapar.
5. VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine aktarılan dönemsel getiri tutarını, payları oranında Kira Sertifikası Sahipleri'ne aktarır.
6. Fon Kullanıcısı, işlem vadesinde (itfa) Sertifika Sahipleri'ne ödenmek üzere, ihraç tutarı ve vade sonu getiri ödemesi yapar.
7. VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından işlem vadesinde (itfa) Sukuk yatırımcılarına ödenmek üzere kendisine aktarılan ihraç tutarı ve vade sonu getiri tutarını, payları oranında Sertifika Sahipleri'ne aktarır.

## H. SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 9 Mayıs 2024 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

Bu Rapor kapsamında sonuç olarak;

1. VKŞ'nin Türk Ticaret Kanunu ile kira sertifikası ihracı için Tebliğ'de öngörülen gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş bir şirket olduğu, VKŞ Yönetim Kurulu'nun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetmeye yetkili olduğu;
2. Fon Kullanıcısı'nın Türk Ticaret Kanunu ve Bankacılık Kanunu'nda öngörülen şartlar gerçekleştirilerek kurulmuş bir şirket olduğu, Türk Ticaret Kanunu, SPKn ve ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca Fon Kullanıcısı'nın kira sertifikası ihraç etmesinde herhangi bir engel bulunmadığı ve esas sözleşmesi'nin "Borçlanma Aracı ve Sair Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Fon Kullanıcısı'nın yönetim kurulu kararı ile kira sertifikası ihraç



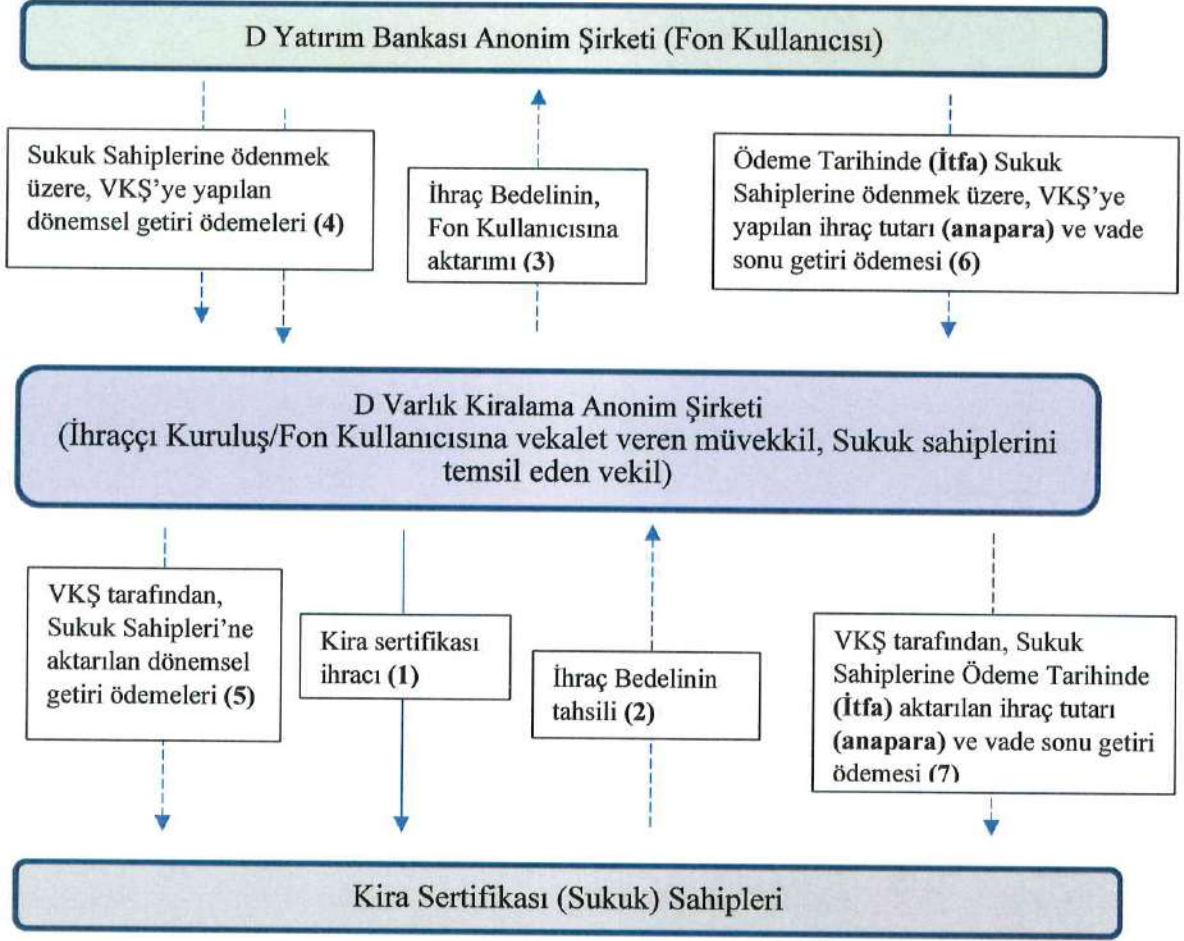
edilebileceğinin düzenlendiği, D Yatırım'ın yönetim kurulunun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetme ve uygulama hususunda gereken yetkiyi haiz olduğu;

3. SPK tarafından kabul edildiği takdirde kira sertifikalarının ihraç edilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI** tespit edilmiştir.

**Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı**

**Av. Ömer Gökhan Özmen**      **Av. Güneş Yalçın**

## EK- 1: KİRA SERTİFİKALARININ İHRAÇ YAPISI



G.Ö.6-J



## **EK-2: RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER**

**Güneş Yalçın:** Galatasaray Lisesi'nden 2002 yılında, İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden ise 2007 yılında mezun olmuştur. 2008'den bu yana 36563 Baro Sicil Numarası ile İstanbul Barosu'na kayıtlıdır. Güneş Yalçın, ağırlıklı olarak yapılandırılmış finansman, banka ve finans hukuku, sermaye piyasaları, seküritizasyon, proje finansmanı ve kredi işlemlerinde hukuki danışmanlık vermektedir. Türkiye'deki ilk teminatlı menkul kıymet programının, ilk orta vadeli borçlanma aracı programının ve ilk ipotek teminatlı menkul kıymet programlarının kurulması da dahil olmak üzere uluslararası ve yerel ve finansal kuruluşların yapılandırılmış fonlama ve seküritizasyon işlemlerini hukuki danışman olarak yürütmüştür. Bu işlemlere ilişkin farklı hukuki konularda birçok uluslararası ve yerel bankanın, uluslararası finansal kuruluşunun ve çok uluslu şirketlerin danışmanlığını yapmıştır.

Güneş Yalçın, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın kurucu ortağıdır. Öncesinde Türkiye'nin önde gelen banka ve finans hukuku bürolarından Yazıcı Legal'de ve Akol Hukuk Bürosu'nda sırasıyla; 2012 ile 2019 yılları ve 2019 ile 2022 yılları arasında ortak avukat olarak görev almıştır. Öncesinde de yine üst düzey banka ve finans hukuku bürolarından biri olan Verdi&Yazıcı'da 2007 ile 2012 yılları arasında çalışmıştır.

**Ömer Gökhan Özmen:** Bilkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden ise 2007 yılında mezun olmuştur. 2008'den bu yana 36684 Baro Sicil Numarası ile İstanbul Barosu'na kayıtlıdır. 2018 yılında Bilgi Üniversitesi'nde Ekonomi Hukuku Yüksek Lisansı'nı tamamlamıştır. Ömer Gökhan Özmen, ağırlıklı olarak yapılandırılmış finansman, banka ve finans hukuku, sermaye piyasaları, sınır ötesi birleşme ve devralmalar, proje finansmanı konularında hukuki danışmanlık vermektedir. Yabancı ve yerli bankalar dahil olmak üzere çok sayıda uluslararası finans kuruluşunun danışmanlığını yürütmüştür. Çok uluslu şirketlerin yer aldığı kompleks birleşme ve devralma projelerinde kayda değer tecrübesi bulunmaktadır. Bunların yanında sermaye piyasasında, ilk ve ikincil halka arzlarında çok uzun süreden beri danışmanlık yapmaktadır. Aynı zamanda, söz konusu şirketlerin olağan işleriyle ilgili her türlü kurumsal ve ticari bakımdan danışmanlık gerçekleştirmektedir.

Gökhan Özmen, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın kurucu ortağıdır. Öncesinde Türkiye'nin önde gelen banka ve finans hukuku bürolarından Yazıcı Legal'de ve Akol Hukuk Bürosu'nda sırasıyla; 2014 ile 2019 yılları ve 2019 ile 2022 yılları arasında ortak avukat olarak görev almıştır. Öncesinde de yine üst düzey banka ve finans hukuku bürolarından biri olan Birsal'de 2007 ile 2014 yılları arasında çalışmıştır.

GÖKJ.

### EK-3: RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUÇULARIN GÖREV ALDIĞI KİRA SERTİFİKASI İHRAÇLARI

Aşağıda belirtilen 2021, 2022 ve 2023 yıllarında gerçekleştirilen kira sertifikası ihraçları ile sınırlı olmamak üzere işbu Rapor'da imzası bulunan hukukçular, sermaye piyasasında arz edilen birçok kira sertifikası ihracı işleminde de görev almıştır.

İhraççı	Sermaye Piyasası Aracı Türü	Nominal İhraç Tavanı	Satış Türü	Fon Kullanıcısı
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Sürdürülebilir Kira Sertifikası	100.000.000 TL	Nitelikli Yatırımcıya Satış	Biotrend Çevre ve Enerji Yatırımları A.Ş.
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	Eser Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	2.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	TVF İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim A.Ş.
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.500.000.000 TL	Nitelikli Yatırımcıya Satış	Kahramanmaraş Kağıt Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	2.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Gübre Fabrikaları Türk A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Tarfin Tarım A.Ş.
ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	200.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Arzum Elektrikli Ev Aletleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	250.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Fasdat Gıda Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Tarım Kredi Yem Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	150.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Tarkim Bitki Koruma Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Tarfin Tarım A.Ş.
ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	480.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Zorlu Enerji Elektrik Üretim A.Ş.
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	150.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Palmet Gaz Grubu A.Ş.

G.Ö. B. J.